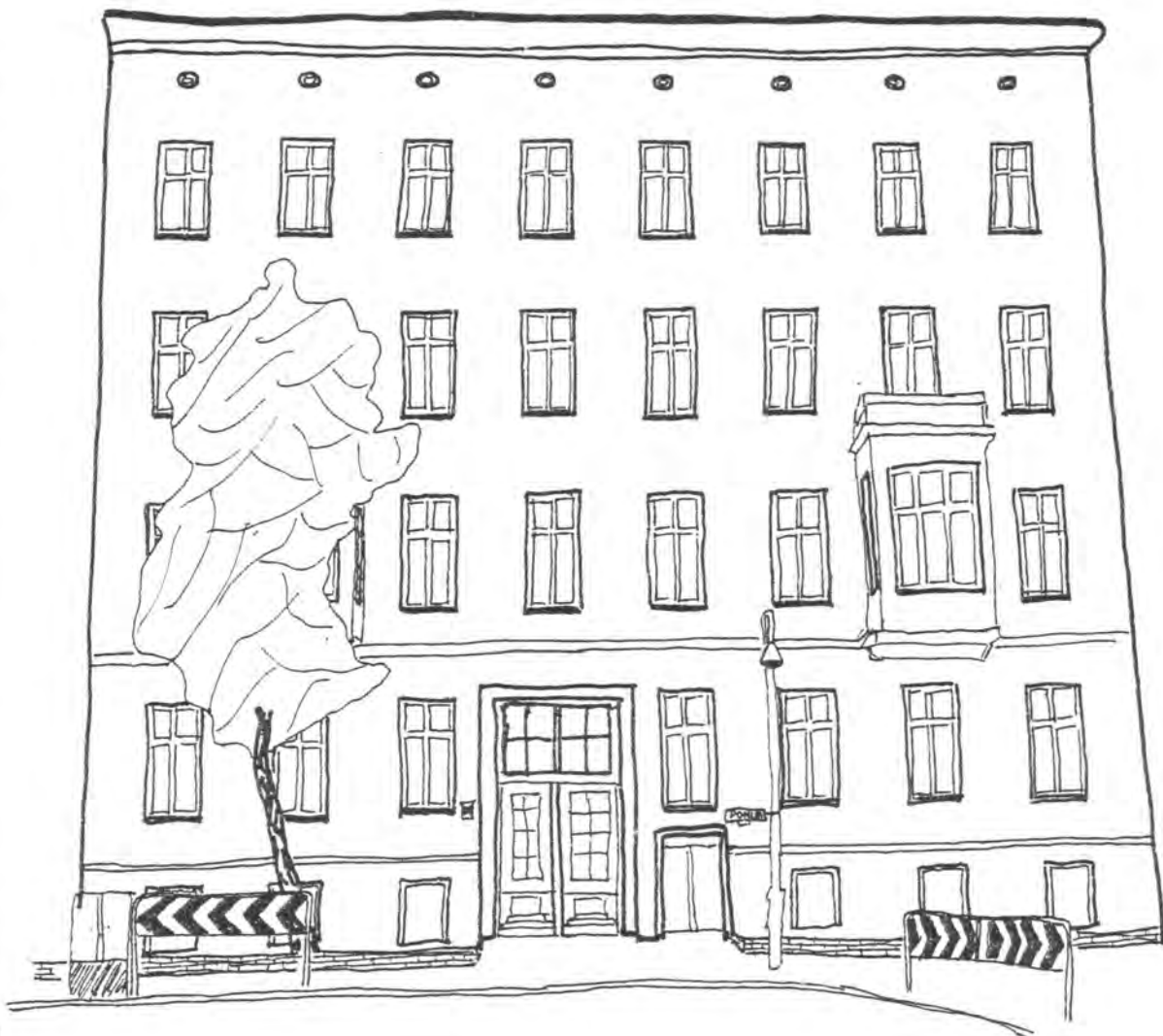


kleine

DOKUMENTATION

über



DAS WOHNHAUS POHLSTR. 89

Stand: Anfang Dezember 1980

E i g e n t ü m e r

Eigentümer und Vermieter seit ungefähr 15 Jahren ist das Land Berlin, vertreten durch das Grundstücksamt Tiergarten.

M i e t e r

Keller: Im Seitenflügel links wohnt seit 14 Jahren ein älterer Herr.

Hochparterre: Im Vorderhaus und im rechten Seitentflügel befindet sich ein bezirklicher Kindergarten.

1. Stock: Das Vorderhaus wird seit etwa 20 Jahren gewerblich als Büromöbellager genutzt. Bei den Räumen handelt es sich ihrer baulichen Anlage nach um Wohnräume.

Im Seitenflügel rechts steht seit mehr als einem Jahr eine 2-Zimmerwohnung leer.

Im Seitenflügel links wird eine 3-Zimmerwohnung von zwei älteren Herren bewohnt.

2. Stock: Das Vorderhaus wird seit dem 1.5.1975 von einer sechsköpfigen Wohngemeinschaft bewohnt. Die Wohnung ist an- und untervermietet vom Studentenwerk Berlin.

Im Seitenflügel rechts steht seit mehr als einem Jahr eine 2-Zimmerwohnung leer.

Im Seitenflügel links ist eine 3-Zimmerwohnung seit mehreren Jahren vermietet.

3. Stock: Das Vorderhaus ist von der Arbeiterwohlfahrt für einen jugoslawischen Kindergarten angemietet.

Im Seitenflügel rechts wohnen zwei türkische Arbeiter in einer 2-Zimmerwohnung.

Im Seitenflügel links steht eine 3-Zimmerwohnung mit Küche und Bad seit über einem Jahr leer.

K ü n d i g u n g e n

Alle Wohnraum-Mietverhältnisse wurden am 15.10.1979 zum Dezember 1980 vom Grundstücksamt aufgekündigt. Den Nutzern der 9-Zimmerwohnungen im Vorderhaus, 1. und 2. Stock, wurde ebenso am 15.10.1979, allerdings schon zum Mai 1980 gekündigt.

Damit wurde die E n t m i e t u n g s p h a s e eingeleitet und sollte mit dem letzten Tag im Dezember dieses Jahres abgeschlossen sein. Der A b r i ß des Hauses war für Ende 1981 vorgesehen. Der Grund des Abrisses war der "geplante Ausbau der Kurfürstenstraße".

W i d e r s p r u c h

Den Mietern im Seitenflügel wurden teilweise nicht akzeptable Ersatzwohnungen vom Landesamt für Wohnungswesen angeboten. Der Mieter aus dem 1. Stock im Vorderhaus (Büromöbellager) verzog Ende Mai 1980 nach Spandau.

Das Studentenwerk Berlin als Hauptmieter der Wohnung im 2. Stock Vorderhaus legte am 26.10.1979 Widerspruch gegen die Kündigung ein, sprach jedoch zum gleichen Zeitpunkt "vorsorglich" und "aus formalen Gründen" den Untermietern die Kündigung aus, ebenfalls zum Mai 1980.

Das Studentenwerk begründete den Widerspruch folgendermaßen: "Ein Kündigungsgrund ist nicht ersichtlich, da die von Ihnen angeführte Planung noch nicht abgeschlossen ist und der bloße Hinweis auf m ö g l i c h e k ü n f t i g e B a u m a ß n a h m e n zur Kündigung in diesem Fall nicht ausreicht."

Das Studentenwerk weist das Grundstücksamt gleichzeitig darauf hin, "daß das Stellen von Ersatzwohnraum in solchen Fällen Angelegenheit des Vermieters ist, der den Anspruch des ausziehenden Mieters auf Ausgleich des Wohnobjektes zu befriedigen hat".

Das Grundstücksamt entgegnete darauf, daß der "Widerspruch" als gegenstandslos für sie sei, mit dem Hinweis, daß es sich um einen "Mietvertrag um gewerbliche Räume" handle. Dies wurde von seiten des Grundstücksamts inzwischen berichtigt: Es soll sich nun um Wohnraum mit Mieterschutz handeln. Der Mietvertrag wurde wegen der Verschiebung der Finanzplanung um 1 Jahr verlängert. Dieser neue Kündigungstermin bleibt inoffiziell und wurde den Mietern im Seitenflügel nicht bekanntgegeben.

A u t o b a h n p l a n u n g

Am 23.6.1980 fand eine Pressekonferenz des B a u s e n a t o r s Ristock statt. Er erläuterte, daß aufgrund der gekürzten Bundeszuschüsse ein großer Teil der Autobahnplanung in Berlin für mehrere Jahre aufgeschoben sei, wenn nicht sogar in ihrer Konzeption neu überdacht werden müsse. Hiervon ist auch der Teil der Westtangente betroffen, der, von Norden kommend, durch den Tiergarten bis zur Yorkstraße führen sollte.

Am 25.6.1980 stellte die F. D. P. F r a k t i o n in der Bezirksverordnetenversammlung Tiergarten folgenden Antrag:

"Das Bezirksamt wird ersucht, sämtliche baulichen Vorbereitungsmaßnahmen in Hinblick auf die geplante Bundesautobahn in Tiergarten bis zur endgültigen Sicherheit über den Bau der Autobahn und ihrer Trasse einzustellen."

Der Antrag wurde in den Stadtplanungsausschuß überwiesen und von diesem am 6.11.1980 mit der Mehrheit von SPD und CDU abgelehnt. In derselben Sitzung nahm der Ausschuß folgende Dringlichkeitsempfehlung der CDU-Fraktion an:

"Dem Bezirksamt wird empfohlen, sich dafür einzusetzen, daß entgegen neuesten Planungsvorstellungen doch im Jahre 1984 mit dem Bau der Bundesautobahn zwischen Landwehrkanal und Spree begonnen wird. Hierbei ist die Trassenführung in Tunnelage notwendig, um den Großen Tiergarten auf Dauer in seiner Lebensfähigkeit zu erhalten."

B e m ü h u n g e n d e r M i e t e r

Am 26.6.1980 ergab sich ein Gespräch zwischen einigen vom Abriß betroffenen Mietern des Hauses Pohlstraße 89 und dem Leiter des T i e f b a u a m t e s vom Bezirksamt Tiergarten. Daraus war zu entnehmen:

1. Die Planung der Ost-West-Verbindung, sprich hier: "Ausbau der Kurfürstenstraße", liegt im Kompetenzbereich des Senats, da es sich um eine übergeordnete Straße handelt.
2. Die Durchführung nach der ursprünglichen Zeit- und Finanzplanung "Umbau der Kurfürstenstraße" ist um ein Jahr verschoben worden. Das heißt, Beginn der Finanzplanung 1983, vorbereitende Maßnahmen 1982, Entmietung des Hauses Pohlstraße 89 zu Ende 1981.

3. Konsequenzen aus den Aussagen des Bausenators vom 23.6.1980 bezüglich der Westtangentenplanung für angeschlossene Straßen sind bis dato nicht erfolgt, müssen vom Senat erst noch diskutiert und beschlossen werden.

4. Die Kürzungen der Bundeszuschüsse beziehen sich nicht auf Straßenplanungen, wie z.B. Ausbau der Kurfürstenstraße, da diese aus dem allgemeinen Straßenbau-Topf bezahlt werden. Es können allerdings auch hier Kürzungen anstehen.

Die alte Investitionsplanung sah folgendermaßen aus:
1982 - 0,5 Mio. DM; 1983 - 1 Mio. DM;
1984 - 1,4 Mio. DM; 1985 - 3,1 Mio. DM.

Am 8.7.1980 schrieben einige Mieter des Hauses Pohlstraße 89 dem Bezirksbürgermeister Koffke einen Brief, in dem sie ihre Verunsicherung über ihre Wohnsituation und -perspektive (Abriß ja oder nein, und wenn ja, wann?) kundtun. Sie bitten um Auskunft über Konsequenzen für den geplanten Autobahnzubringer bei Zurückstellung des Baus der Westtangente. Ebenso wiesen sie darauf hin, daß z.T. schon seit über einem Jahr einige Wohnungen im Hause leerstehen. Ein Zustand, der angesichts der Wohnungsmarktsituation in Berlin, bei Zurückstellung der Straßenplanungen möglichst schnell beendet werden sollte.

Am 4.8. 1980 kam ein bezirksliches Antwortschreiben von der Abt. Bauwesen unter Stadtrat Bubel. Unter anderem teilte er mit:

"Die Kurfürstenstraße hatte nicht nur die Funktion eines Autobahnzubringers, ihr Ausbau von der Bundapester Straße erfolgt auch, um den Verkehr aus der City in Richtung Kreuzberg und umgekehrt besser leiten zu können. Aus diesem letztgenannten Grund ist die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, die für die Planung von Hauptverkehrsstraßen zuständig ist, zusammen mit dem Bezirk der Auffassung, daß der weitere Ausbau der Kurfürstenstraße, zu mindest bis zur Potsdamer Straße, unabhängig von der zeitlichen Verschiebung des Baus der Autobahn ist. Wegen der angespannten Lage des Berliner Haushalts wurde deshalb der weitere Ausbau der Kurfürstenstraße in das Jahr 1983 verschoben und damit die Räumung des von Ihnen bewohnten Hauses erst etwa Ende des Jahres 1981 erforderlich.

Was die Vermietung der leerstehenden Wohnungen betrifft, so bitte ich um Ihr Verständnis dafür, daß ich bei einer Hinausschiebung des Baubeginns der Straßenbaumaßnahmen um nur ein Jahr nicht sehr glücklich sein würde, diese Wohnungen jetzt schnell wieder vermietet zu sehen, um ein Jahr später wieder vor dem bekannten Problem zu stehen, auch diesen neuen Mieter mit Ersatzwohnraum versehen zu müssen."

Am 30.7.1980 fragte die Mieterin des Hauses Pohlstraße 89, Margit Drüten, gleichzeitig Hausbetreuerin, bei dem Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. VII A, an, inwieweit nicht die veränderte Planungs- bzw. Zeitvorstellung des Senats bezüglich des Baus der Westtangente Auswirkungen auf den Ausbau der Kurfürstenstraße als Autobahnzubringer hat und ob in diesem Zusammenhang die Möglichkeit bestehe, daß der Abriß ihres Hauses zu mindest vorerst aufgeschoben werden könne:

"Ich möchte Sie daher bitten, falls der Ausbau der Kurfürstenstraße und damit der Abriß des Hauses Pohlstraße 89 aufgeschoben wird oder andere Planungsvorstellungen entwickelt werden, dies den davon betroffenen bezirklichen Behörden möglichst schnell mitzuteilen, damit von diesen veranlaßt werden kann, daß die entmieteten Wohnungen wieder vermietet werden können und damit das Haus nicht unnötigerweise leersteht und weiter verwahrlost."

Am 27.8.1980 erfolgte die Antwort vom Senator für Bau und Wohnungswesen:

"In der gültigen Investitionsplanung von Berlin ist die Baumaßnahme 'Umbau der Kurfürstenstraße von Einemstraße bis Flottwellstraße' enthalten. Es wird sichergestellt sein, daß, bevor die Baumaßnahme beginnt, das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein wird. Die von Ihnen angeschnittenen Fragen zur Entmietung des Gebäudes sind bereits vom Bezirksamt Tiergarten beantwortet worden."

In den folgenden Wochen wurden von Wohnungsinteressenten immer wieder Anfragen an das Grundstücksamt Tiergarten gestellt, ob es möglich sei, die leerstehenden Wohnungen anzumieten. Hier eine schriftliche Antwort des Bezirksamtes vom 2.10.1980:

"Wie Sie wissen, wird das Grundstück Pohlstraße 89 im Zuge des Umbaus der Kurfürstenstraße von Einemstraße bis Flottwellstraße kurzfristig benötigt. Der Abriß des Hauses wird erfolgen, sobald es leer ist. Wir können daher aus grundsätzlichen Erwägungen Ihrer Bitte - nach auch nur vorübergehender Überlassung einer leerstehenden Wohnung - nicht entsprechen."

B e m ü h u n g e n d e r F . D . P . - T i e r g a r t e n

Anfang Oktober besuchte die Tiergartener F.D.P.-Vorsitzende Jutta Franke das Stadtplanungsamt des Bezirks Tiergarten. Ihr wurde ein fertiger Bebauungsplanentwurf über das Gebiet zwischen Kluck- und Potsdamer Straße im Bereich der Pohlstraße vorgelegt. Daraus war ein zweispurig geplantes Verbindungsteil Kurfürstenstraße - Pohlstraße über das Grundstück Pohlstraße 89 zu erkennen.

Als Erläuterung wurde ihr von den Mitarbeitern des Amtes mitgeteilt, es sei als Erfolg zu werten, daß die geplante Straße von vier auf zwei Spuren geändert würde und somit den Block nicht mehr zerstöre, sondern nur noch zerschneide. Ein Zusammenhang zum Bau der Westtangente wurde verneint, vielmehr gelte diese Planung als Ost- West-Verbindung.

Der Fraktionsvorsitzende der F.D.P.-Tiergarten, Jörg-Uwe Post erhielt in zwei telefonischen Anfragen beim Bezirksamt jeweils die Auskunft, daß das Bezirksamt eigentlich keinen Bebauungsplan benötige, um mit der Straßenbaumaßnahme zu beginnen, da alle betroffenen Grundstücke im Besitz des Landes Berlin sind. Die stellvertretenden Amtsleiter sowohl des Grundstücksamtes als auch des Stadtplanungsamtes von Tiergarten vertraten diese abwegige Rechtsauffassung unabhängig voneinander.

Am 22.10.1980 wurde in der Bezirksverordnetenversammlung Tiergarten folgender Antrag der F.D.P.-Fraktion gestellt:

"Das Bezirksamt wird ersucht, die Pläne für eine Straßenverbindung Kurfürstenstraße - Pohlstraße nicht mehr weiter zu verfolgen und von dem geplanten Abriß des Gebäudes Pohlstraße 89 mindestens so lange abzusehen, bis ein bestandkräftiger Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt. In der Zwischenzeit sind die Wohnungen, notfalls befristet, zu vermieten."

Der Antrag wurde an den Stadtplanungsausschuß überwiesen und steht dort noch zur Beratung an.

A u s s a g e n d e r B E P

Der Ausbau der Kurfürstenstraße mit dem Schwenk in die Pohlstraße (Autobahnzubringer) erscheint in der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) unter dem Kapitel "Strategien" als 1. Priorität. Die Mittel wurden in der Investitionsplanung 1980 bis 1983 angemeldet, obwohl es bisher noch keine politische Entscheidung über den Bau der Westtangente (oder Abschnitte davon) gibt.

Die zeitlichen Vorstellungen können sich jedoch ändern, da diese Tiefbaumaßnahme von der Auslagerung des Verkehrs aus den Straßen am Landwehrkanal abhängt. Als Nachteile des Ausbaus der Kurfürsten-/ Pohlstraße und des Westtangentenbaus nennt die BEP folgende absehbare Entwicklungen:

- erhöhter Verkehr im Straßenzug Kurfürsten-/ Pohlstraße
- Zerstörung der Blockstruktur beziehungsweise der Blockränder
- Barrierewirkung der Westtangente zur südlichen Friedrichstadt (Kreuzberg)
- Erhöhung der Verkehrsmengen durch das Gebiet insgesamt
- unangemessen hoher Investitionsaufwand im Verkehrssektor in Anbetracht anderer drängender Probleme der Stadtplanung und Stadtpolitik

Die Bereichsentwicklungsplanung empfiehlt deshalb zum Vorgehen:

Vor jeder wesentlichen Netzveränderung (z.B. Ausbau der Kurfürsten-Pohlstraße) soll die definitive Entscheidung über den Bau der Westtangente (BAB 10) abgewartet und erst dann die davon abhängigen Folgemaßnahmen im bestehenden Netz in Angriff genommen werden.

L e e r s t a n d

Am 1.12.1980 kam ein Antwortschreiben des L a n d e s a m t s f ü r W o h n u n g s w e s e n auf die Anzeige des Leerstands der Wohnungen im Haus Pohlstraße 89 vom 25.10.1980, in dem es u.a. heißt:

"Den uns bisher nicht bekannten Leerstand von Wohnraum in der Pohlstraße 89 haben wir zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet. ... Abschließend bedanken wir uns noch einmal für Ihre Mitteilung über leerstehende Wohnungen und können Ihnen versichern, daß wir in jedem Fall die uns zur Verfügung stehenden gesetzlichen Vorschriften anwenden werden."

Laut Gesetz hat das Landesamt für Wohnungswesen jedoch lediglich die Möglichkeit, den Leerstand festzustellen, anschließend den Eigentümer zur Wiedervermietung aufzufordern und bei Nichtbefolgung eine Ordnungsstrafe zu verhängen. Zahlt der Eigentümer lieber Geldbußen, anstatt Mietverträge abzuschließen, hat das LAW keine Handhabe, auf die Nutzung der Wohnungen Einfluß zu nehmen.

V e r h a n d l u n g e n m i t d e m B e z i r k s a m t

Am 1.12.1980 waren die jetzigen Mieter, einige Wohnungssuchende, ein Vertreter des Berliner Mietervereins und der Fraktionsvorsitzende der F.D.P. - Tiergarten bei Baustadtrat B u b e l . Die Mieter wollten genaue Auskünfte über den Sinn und Unsinn der Straßenplanung hören und eine Weiter- sowie Wiedervermietung der Wohnungen erreichen.

Die Straßenbaumaßnahme 'Ausbau der Kurfürstenstraße/Pohlstraße' wurde von Bubel als völlig unabhängig von der Autobahnplanung dargestellt. Als Grund für den Bau gab er die verkehrstechnische Lösung des "Schnallenproblems" an der Gedächtniskirche an. Der Verkehr aus der Budapester Straße soll nicht mehr, wie bisher, insgesamt über die Straßen am Landwehrkanal nach Kreuzberg fließen, sondern in Zukunft durch die Kurfürsten- und Pohlstraße bis an die Potsdamer Straße herangeführt werden. Ein weiterer Ausbau bis Flottwellstraße soll vorerst jedoch in diesem Zusammenhang nicht erfolgen.

Die Potsdamer Straße, die für die Bewohner des Gebietes eine wichtige Versorgungsfunktion innehat, könnte - so Bubel - auch zu Spitzenzeiten noch mehr Verkehr als bisher aufnehmen. Dagegen soll der Verkehr auf den Uferstraßen am Kanal an die Grenze seiner Belastbarkeit gestoßen sein und daher "verdünnt" werden. Der überbezirkliche Verkehr zwischen City und Kreuzberg soll vom Kulturviertel (zwischen Landwehrkanal und Tiergarten) so fern wie möglich gehalten werden.

Der geplante Ausbau der Kurfürsten- und Pohlstraße wird eine vierspurige Fahrbahn zur Folge haben, ähnlich der Kurfürstenstraße westlich der Einemstraße. Der Ausbau der Kurfürstenstraße ohne Verschwenk in die Pohlstraße ist nach Bubels Aussgaen wegen des U-Bahn-Ausgangs nicht möglich. Die Kosten allein für eine Verlegung des Ausgangs sollen annähernd 1,5 Mio DM, also so viel kosten, wie der jetzt geplante Schwenk durch den Block.

Ein langjähriger Mieter des Hauses zweifelte, als er den genauen Plan sah, den Sinn der gesamten Baumaßnahme an ("Es scheint mir, als ob ein Harlekin in der Straßenplanung hier sein Meisterstück vollbracht hat"), da durch die neue Straße drei gefährliche Kreuzungen entstünden: an der Genthiner Straße, an der Kluckstraße und an der Potsdamer Straße.

Auf die Frage, wann das Haus Pohlstraße 89 spätestens abgerissen werden muß, wurde der Zeitpunkt Frühjahr/Sommer '83 genannt. Das bedeutet für die noch verbleibenden Mieter eine weitere Wohndauer von 2 1/2 Jahren. Auf die Frage, ob Bubel es angesichts der drängenden Wohnungsnot verantworten könne, daß Wohnungen, die schon ein Jahr leerstünden, noch weitere Jahre den Wohnungssuchenden vorenthalten werden, gab er lediglich die Antwort, daß er den neuen Mietern dann keinen Ersatzwohnraum stellen könne. Er hat jetzt schon Schwierigkeiten, die noch verbleibenden Mieter umzusetzen und will in einigen Jahren damit nicht noch mehr Probleme haben.

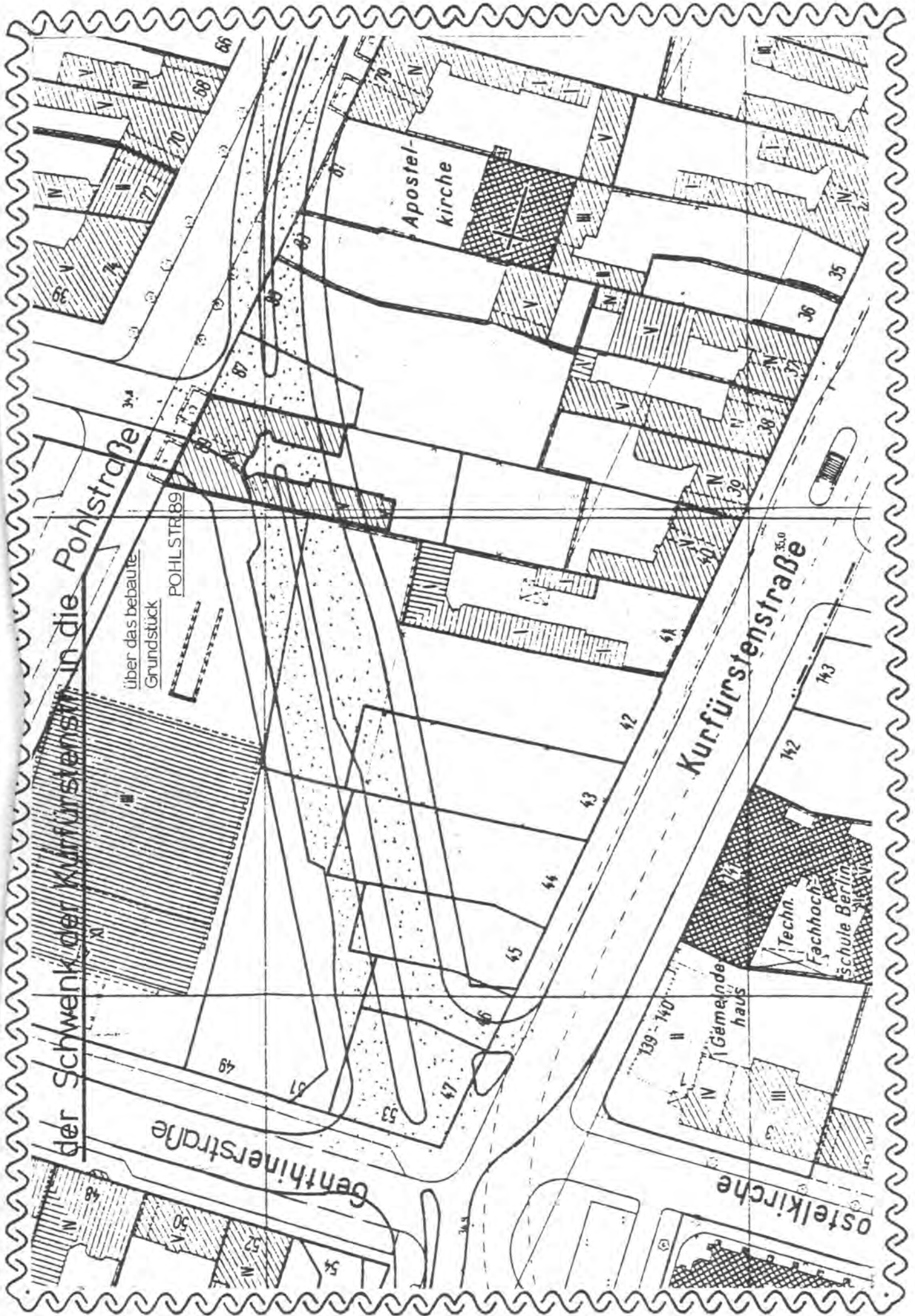
Da es durchaus möglich ist, daß der Abrißtermin in den nächsten zwei Jahren noch mehrfach hinausgeschoben wird, wie der F.D.P. - Fraktionsvorsitzende vermutete, könne der Fall eintreten, daß das Haus noch zehn Jahre leer stünde, immer mit der Begründung, es seien ja nur noch zwei oder drei Jahre. Durch eine solche Politik schaffe das Bezirksamt erst die Wohnungsnot. Bubel entgegnete, daß das die Planungsrealität von Berlin sei und genaue Zeitpunkte für den Beginn einer Baumaßnahme nie genau feststünden. Er bedauerte diesen Zustand, hält sich aber für machtlos, daran etwas für die Wohnungssuchenden ändern zu können. Ein Mieter machte den Vorschlag, die dadurch entstandene Zeit zu nutzen und durch neue Wohnungen Ersatz für die alten zu schaffen. Dann könnten alle Hausbewohner geschlossen umziehen, wenn das Grundstück des Hauses benötigt würde. Bubel erzählte zwar, daß auf einem benachbarten Grundstück neue Wohnungen entstehen, diese aber den Anwesenden nicht überlassen werden könnten.

E r g e b n i s

Am 4.12.1980 in der Frühe besetzten Wohnungssuchende die 4 leerstehenden Wohnungen im Hause.

Den Erhalt des Hauses Pohlstr. 89 und die Instandbesetzung unterstützen:

F.D.P. -Tiergarten, Berliner Mieterverein e.V. Bezirksgruppe Tiergarten, AL-Tiergarten, Jungsozialisten Tiergarten, BI Westtangente, Asta der FU, Asta-Initiative der TU, Mieterinitiative Cuvrystraße, BI Essener Park, ÖKO Dorf e.V., Stadtteilzeitung 21 und die Hausbewohner Pohlstr. 89.



Grundriss des Wohnhauses Pohlstr. 89

(hier die leerstehenden Wohnungen)

